

古川橋駅北地区 (門真市石原町・大倉町) の まちづくりに関する説明会

令和 6 (2024) 年 9 月 10 日 (火)

目次

1. これまでの取組みについて
2. 基本構想の概要について
3. 事業手法について
4. 事業の参画方法について
5. 今後のスケジュールについて
6. 質疑応答

1. これまでの取組みについて

これまでの取組みについて

- 令和3年度 事業推進調査(1)
現況調査、密集市街地整備方針策定
 - 令和4年度 事業推進調査(2)
密集市街地整備アクションプログラムに位置づけ
 - 令和5年度 地権者に対するアンケート調査
まちづくりに関する説明会（第1回）
まちの未来を考える勉強会
 - 令和6年度 UR都市機構と連携協定の締結
-

【今年度の予定】

まちづくり基本構想の策定

まちづくりに関する説明会（第2回） ← 本日

施行地区の決定

発起人会の組成

土地区画整理準備組合の設立

【令和7年度以降の予定】

公共用地の先行取得・建物移転補償

土地区画整理組合設立

公共施設整備工事・建替促進事業等

これまでの取組みについて(第1回まちづくりに関する説明会)

【開催概要】

日 時：令和6(2024)年2月13日(火曜日) 午後6時から午後7時

参加者：地権者等 47名

場 所：門真市役所 別館3階 第3会議室

【説明会の議事概要】

- ① 密集市街地について
- ② 地区の現況や課題について
- ③ 土地区画整理事業について
- ④ 事業に伴う補償について
- ⑤ 今後のスケジュールについて
- ⑥ 質疑応答

【質疑応答の概要】

- ・事業区域の決定方法
- ・建物補償について
- ・スケジュールについて など

これまでの取組みについて(第1回まちの未来を考える勉強会)

【開催概要】

日 時：令和6(2024)年3月21日(木曜日) 午後6時30分から午後8時

参加者：地権者等 31名

場 所：門真市立公民館1階 集会室

【説明会の議事概要】

- ① 古川橋駅周辺エリアのまちの成り立ち
- ② 古川橋駅周辺のまちづくりの紹介
- ③ まちづくり事例紹介
- ④ 質疑応答

フリーディスカッション

【講師のレクチャー概要】

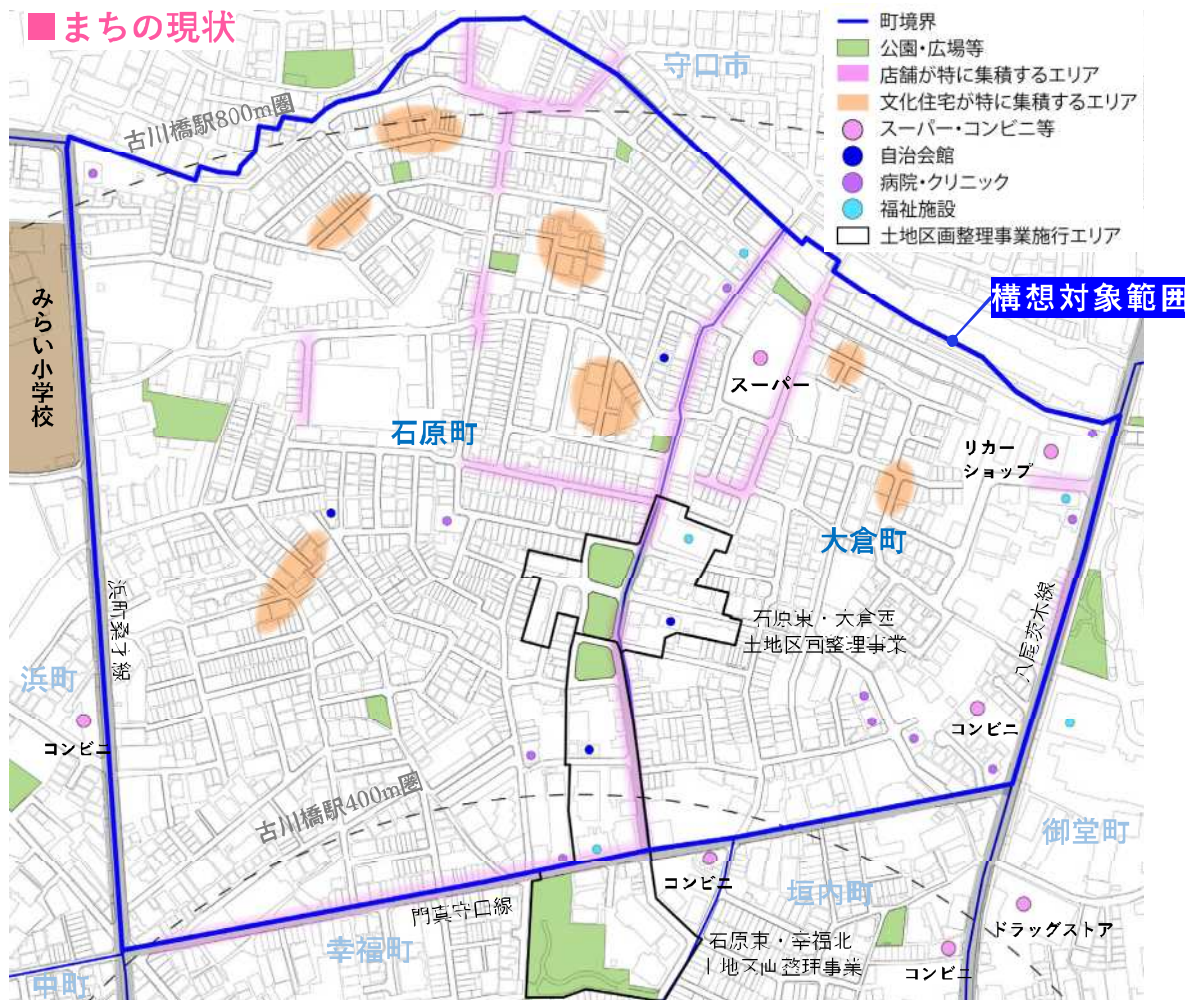
- ・がもよんにぎわいプロジェクト
- ・古民家や長屋のリノベーション事業
- ・エリア価値向上の取組み など



2. 基本構想の概要について

基本構想について

まちを取り巻く現状と課題



- ・本構想の対象範囲となる石原町・大倉町は、古川橋駅から400～800m圏の場所に位置している住宅地です。
- ・昭和期に労働者のまちとして栄え、その暮らしを支えてきた店舗機能を持つ住宅と文化住宅が多く集積しています。これらは現在、空き家化が進んでいます。
- ・道路幅員が狭いため、建物が密集し、防災上での課題を抱えています。
- ・土地区画整理事業により、公園や道路など公共施設が整備されましたが一部に留まっています。

■ 空き家の状況

建築基準法上道路への接道の有無	石原町		大倉町	
	件数	割合	件数	割合
あり	42	48%	13	41%
なし	45	52%	19	59%
合計	87	100%	32	100%

全面道路幅員	石原町		大倉町	
	件数	割合	件数	割合
4m未満	30	34%	17	53%
4～6m未満	54	62%	12	38%
6m以上	3	3%	3	9%
合計	87	100%	32	100%

建て方	石原町		大倉町	
	件数	割合	件数	割合
一戸建	22	25%	5	16%
長屋建	58	67%	27	84%
共同建	1	1%	0	0%
不明	6	7%	0	0%
合計	87	100%	32	100%

石原町・大倉町ともに接道状況が悪いことが、空き家化が進む一因となっている事がわかります。空き家の建て方としては長屋建が多い傾向です。

資料：空き家空き地等の実態調査
(R3_(公財)大阪府都市整備推進センター)

基本構想について

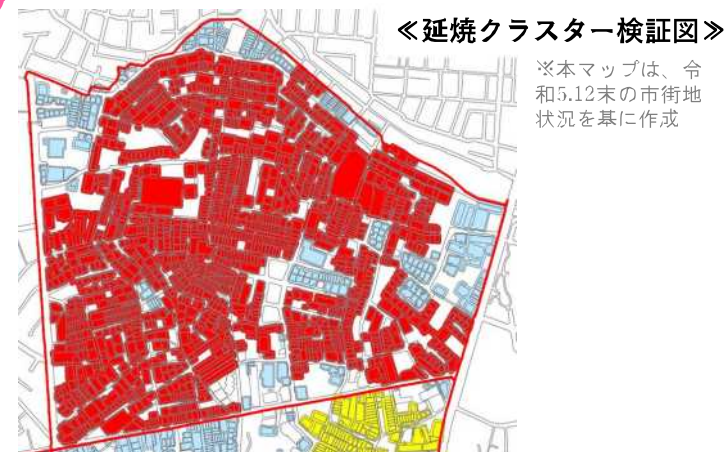
まちを取り巻く現状と課題

■道路幅員



大半の道路が6m未満です。石原町を中心に4m未満の道路も多いです。
区画整理を実施したエリアには6m以上の道路が整備されています。

■災害リスク



検証結果より、地区内の総建築棟数約3,800棟のうち、消火されない状態が続けば、約3,000棟が消失する恐れがあることがわかっています。

■地価



石原町は大部分が下落、大倉町は南西部を除き地価を維持しています。
幸福町での再開発の影響からか、地域の南側の道路は地価が上昇しています。
区画整理事業で整備されたエリア内は地価を維持しています。

■周辺地域のまちづくりの動向



旧第一中学校跡地には生涯学習施設やタワーマンションの建設が進んでいます。また、駅周辺地区が、居心地がよく歩きたくなるウォーカブル事業の範囲になっている等、周辺地域で様々なまちづくりの事業が進んでいます。

基本構想について

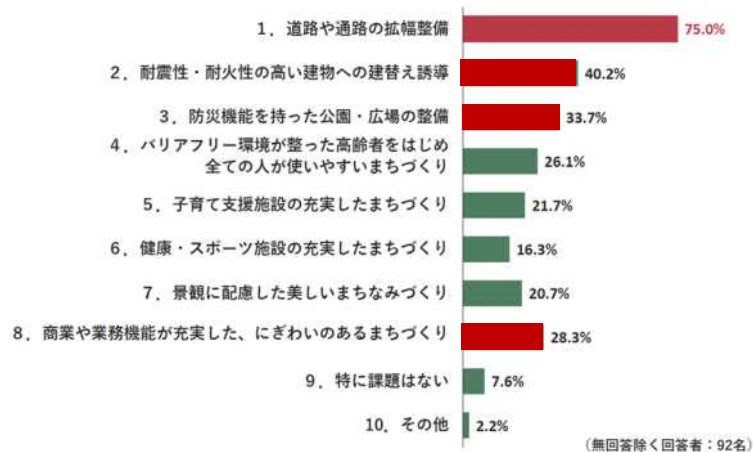
まちを取り巻く現状と課題

■地域の想い

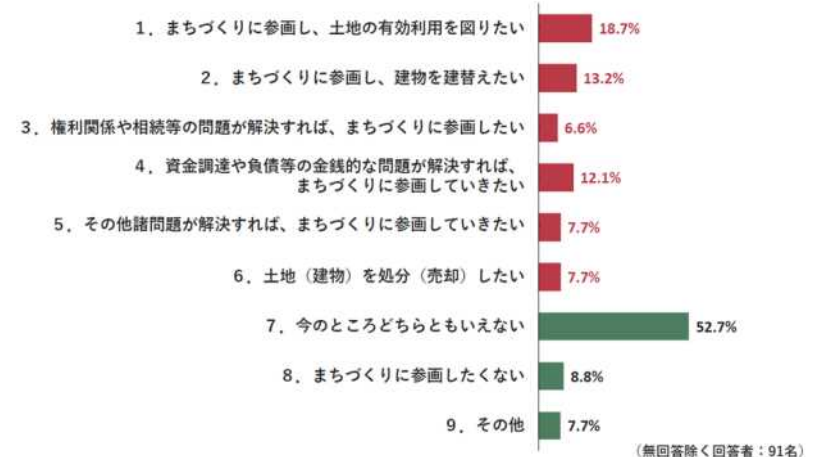
現在、検討している土地区画整理事業の事業検討範囲内の土地・建物の所有者143名（法人含む）を対象に、現在の利用状況や今後の活用予定、まちづくりの課題、まちづくりへの参加意向などの把握を目的にアンケートを実施しました。

《調査概要》 調査時期：2023年11月～2024年1月 回収率：63%（92/143名）

【問4】 石原町・大倉町のまちづくりの課題として、特に重要なもの



【問5】 石原町・大倉町のまちづくりへの関わり



- ・防災性に関する項目や、地域のにぎわいづくりを重要な課題とする回答が多いです。
- ・様々な形で、今後のまちづくりに関わりたいとの意向が示されています。

現状と課題 まとめ

- ・店舗機能を持つ住宅と文化住宅が多く、空き家化が進んでいる
- ・接道状況が悪いことが、空き家化が進む一因として考えられる
- ・長屋建の空き家が多い
- ・道路幅員が狭く、建物が密集しているため、防災上に課題がある
- ・5年前と比較すると、地価が下落しているところも多いが、幸福町での再開発の影響からか、地域南側は上昇。区画整理で整備されたエリア内も維持

- ・タワーマンションの建設やウォークアブル推進事業等、本事業の対象範囲および、周辺地域含め、様々なまちづくり事業が進行中
- ・地域の想いとして、防災やにぎわいづくりがまちづくりの重要課題として挙がっている

基本構想について

まちづくりのコンセプトと方向性

■まちづくりのコンセプト

**安心して住み続けられる・
楽しみを見つけて暮らし続けたいまち**

- ・密集市街地の改善整備等の、**防災性を高める安全・安心なまちづくり**を継続
- ・周辺の開発の活力を取込みながら、**生活となりわいが共存する**、このまちらしい暮らしの魅力を発展
- ・**多様な場をつくり、人々の交流や活動を育み、住み続けられ・暮らし続けたいまち**をつくる

■まちづくりの方向性

1. 防災性を高め、安全・安心で、
いつまでも住み続けられる
持続的なまちづくり

2. 多様な場を創出し、新・旧の
交流が生まれる共生のまちづくり

3. 生活となりわいが共栄する
まちづくり

まちづくりの推進方策

◆周辺開発の活力を生かす

周辺地域では、旧第一中学校跡地活用事業等の大規模事業が実施されており、今後数年でまちが大きく変わることが予測されます。また、タワーマンションをはじめとする多くの住宅も建設され、若い世代の転入も期待され、この状況を好機として捉えます。

**誰もが自分の楽しめる場に出会えるよう
多様な場づくりを仕掛けます**

◆土地区画整理事業の導入による防災性向上と 地域の魅力創出

土地区画整理事業では、防災性やまちの利便性の向上、地価の維持など、地域価値を高める効果が見られています。また、建物の更新や、公園、集会所などの地域の場のリニューアルを伴う事業でもあるため、新たな地域魅力をつくる機会にもなります。

**土地区画整理事業の事業範囲を設定し
実施に向けた検討を進めます**

◆空き家・空き店舗の再生によるまちづくりを展開

空き家・空き店舗のうち、老朽化している危険な物件は除却を進める一方、まだ使えるものについては地域資源として捉えなおします。

**住宅・店舗・オフィス等としてリノベーションし
まちに多様な魅力を持つ場を
連鎖的に展開させます**

◆ウォーカブル推進事業と地域の魅力を繋げる

この地域を含む古川橋駅周辺地区では、「古川橋駅周辺地区まちなかウォーカブル推進事業」が行われています。まちに開かれた低層部、居心地のよい滞留空間、歩きやすく安全な道などの整備により、まちの回遊性を向上させます。

**ウォーカブル推進事業と本構想で想定している
土地区画整理事業やリノベーション等で
生まれる地域の魅力を繋げます**

◆エリアマネジメントの視点による持続的なまちづくり

まちの魅力向上を図るうえで、単に場を整備するだけでなく、**管理・利活用をするエリアマネジメントの視点**が必要です。

**まちづくりの動きをリードし
様々な動きを連動・統括する仕組みや
体制を検討します**

基本構想について

まちづくり基本構想図

まちづくりのコンセプト

安心して住み続けられる・楽しみを見つけて暮らし続けたいくなるまち

リノベーション手法での
空き家・空き店舗の再生
による地域魅力の創出



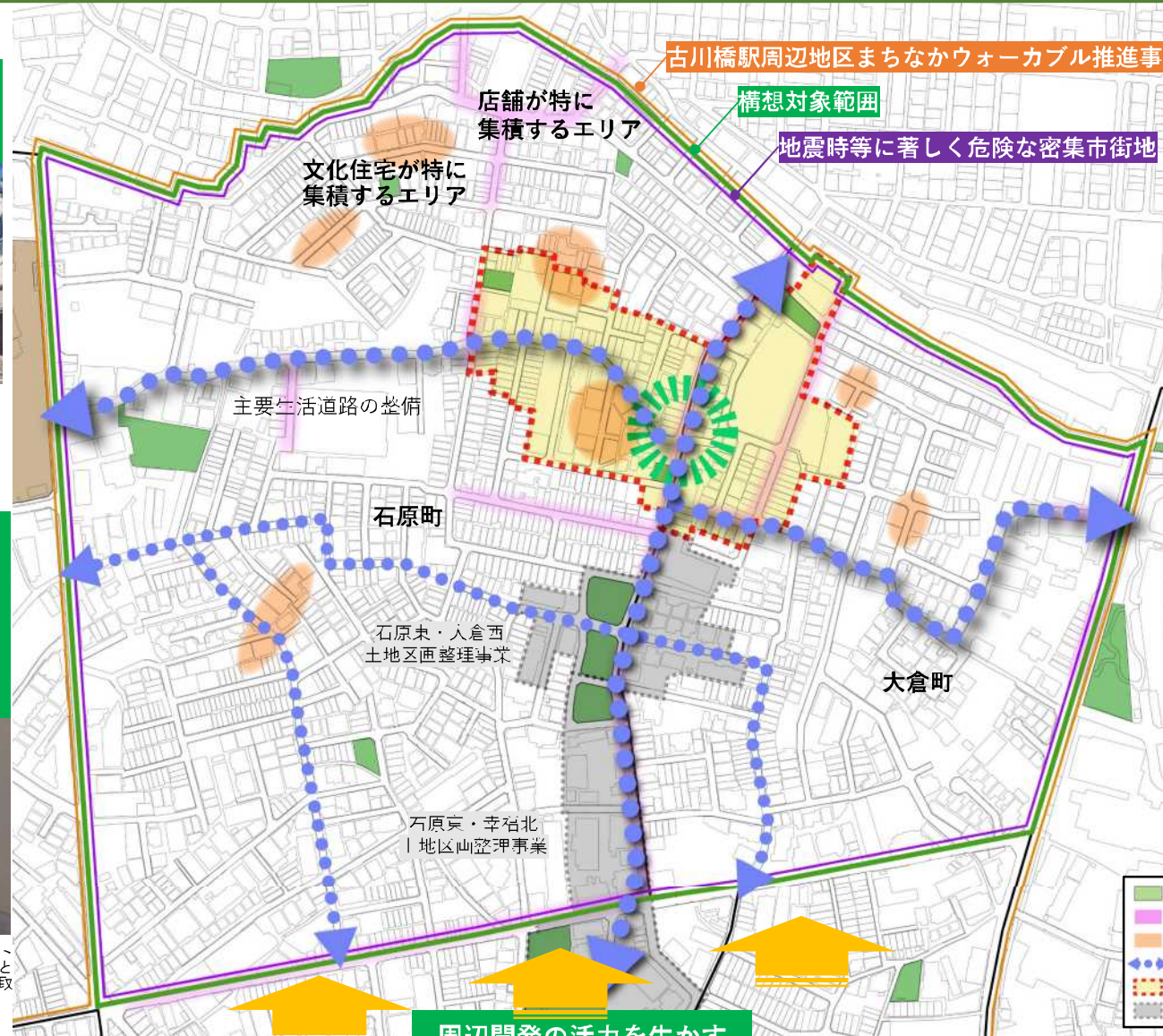
イメージ：ヨリドコ大工メイキン
(リノベーションした空き家・空き店舗の再生による地域魅力の創出)

エリアマネジメント団体
等によるまちの持続的な
魅力向上

- ・コミュニティ型賃貸住宅の運営
- ・公園・集会所の運営・利用の促進
- ・なりわい付き賃貸住宅の運営



イメージ：がもよんにぎわいプロジェクト
(エリアに点在する古民家を飲食店等として再生し、エリア価値を高める取り組み)



周辺開発の活力を生かす

土地区画整理事業の導入による防災性向上と
地域魅力の創出



イメージ：hocco (なりわい付きの賃貸住宅)

まちのウォカブル化により
地域魅力を繋ぎ
まちの魅力へと発展させる

- ・まちに開かれた低層部づくり
- ・心地よい緑空間づくり
- ・いきやすく安全なまちづくり



イメージ：古川橋駅周辺地区まちなかウォカブル社会実験

3. 事業手法について

事業手法について

【事業の目的】

本地区の密集市街地において、**公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進**を図り、併せて**良好な都市環境の創出と災害に強いまちづくり**を目指す。

【事業の目的を達成するための手法】

門真市における密集市街地の解消を目的としたまちづくりの事業手法としては、周辺でのまちづくりの実績も踏まえ、**住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業との合併施行**とする。

【合併施行による事業推進効果】

両事業の特性を生かして合併施行を行うことにより**迅速な公共施設整備**が可能となり、併せて**住宅事情の改善と建築物の不燃化等**が進められることにより、総合的な市街地整備が可能となる。

【合併施行の事例】

- ・石原東・幸福北地区
- ・石原東・大倉西地区
- ・幸福町・垣内町地区
- ・中町地区 など

事業手法について（住宅市街地総合整備事業）

密集市街地において、**老朽住宅等の建替え**と**公共施設の整備**を促進し、**住環境改善**、**防災性の向上**等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う事業

【施行者】

門真市

【主な事業項目】

- ・ 調査、計画策定
- ・ 老朽建築物等の除却（建物移転補償）
- ・ 公共施設の整備
- ・ 建替促進事業（要件あり）



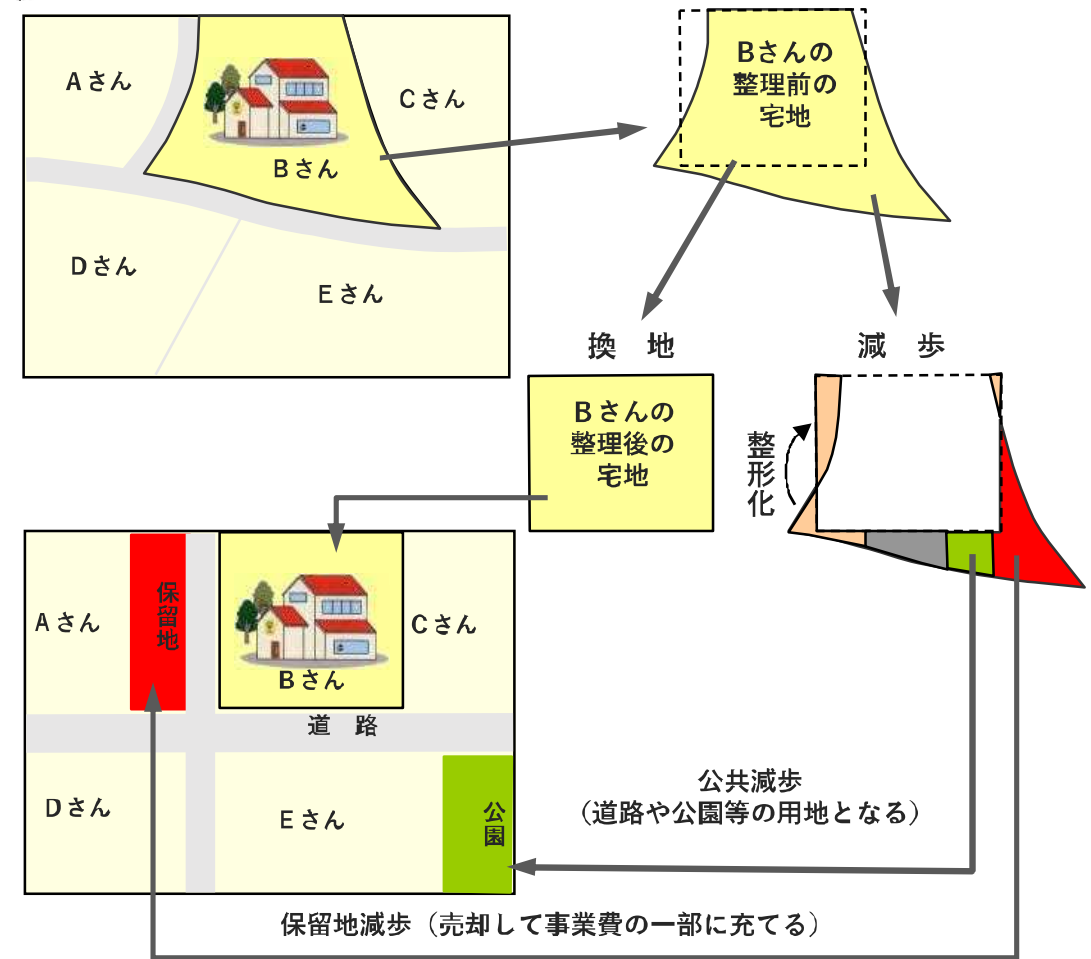
道路・公園等の基盤整備に伴う建物移転補償及び公共用地の取得、公共施設整備工事並びに土地区画整理事業の換地による宅地においても共同住宅の建替え等の条件に整合すれば、市からの助成金が交付されます

事業手法について（土地区画整理事業）

道路、公園、河川等の公共施設を一体的に整備することにより、土地の区画を整え**公共施設の整備改善**や**宅地の利用の増進**を図る事業。

地権者から少しずつ土地を提供してもらい（**減歩**）、その土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部（**保留地**）を売却し事業資金の一部に充てる事業制度

▶事業イメージ



区画整理後の地権者の宅地の面積は区画整理前の宅地（従前地）より小さくなるものの、道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整形化することにより、利用価値の高い宅地が得られる

事業手法について（土地区画整理組合）

当地区での土地区画整理事業は、**組合施行**を想定しています。

土地区画整理事業（組合施行）は、事業施行区域の土地所有者及び借地権者の7人以上が共同して土地区画整理組合を設立し、市長の認可を得て「まちづくり」を進める事業。

組合の構成員	土地所有者および借地権者（建物所有者など）
事業運営	全組合員の選挙により選ばれた役員を中心に運営。 重要な事項は、組合の総会に諮り決定。 （他地区では組合の日常の実務を理事に代わって コンサルタントに業務委託をする場合もある）
事業の財源	・ 住宅市街地総合整備事業（市） ・ 保留地処分金

事業手法について（まちづくりの進め方）

第1段階 〔事業の立上げ〕

施行地区
の 設 定
(合意形成)

基本計画
の 策 定
(土地利用計画)

準備組合
の 設 立

① 施行地区の設定

密集市街地の解消目標に即して、事業効果が最大限かつ効率的に実現できる区域における地権者に対して、説明会や勉強会地並びにヒアリング等を重ね、まちづくり事業の理解度を深め、合意形成を図る

② 基本計画の策定

将来の建物形態等を想定しつつ、公平・適切な土地評価を前提に、公共施設の機能が適切に確保できる基本計画（土地利用計画）を策定

③ 準備組合の設立

準備組合の役員候補となる地権者からなる発起人会を組成し、施行地区への編入同意書（仮同意書）を取得したのち、土地区画整理準備組合を設立



第2段階 〔建物の除却〕

住宅市街
地総合整
備 事 業

事業計画
組合定款
案の作成

④ 住宅市街地総合整備事業

地区外へ移転を希望される地権者に対して、住宅市街地総合整備事業により、建物移転（除却）及び公共用地の取得を実施

⑤ 事業計画・組合定款案の作成

一定の公共用地が取得できた段階で、土地区画整理本組合の設立認可に向けた事業計画及び組合定款を作成
また、関係機関等との事前協議を行うとともに地権者の合意形成を図る



第3段階 〔新しいまちの形成〕

土地区画
整理組合
の 設 立

公共施設
整備工事

新規建物
の建替え
(土地活用)

⑥ 土地区画整理組合の設立

地区内で建替え又は土地活用される土地所有者（借地権者含む）からなる土地区画整理組合を設立し、仮換地指定を行う

⑦ 公共施設整備工事

仮換地指定後、住宅市街地総合整備事業により、道路・公園等の公共施設整備工事を実施

⑧ 新規建物の建替え（土地活用）

道路整備が完了した宅地において、土地活用を開始
耐火性の高い共同住宅に建替えを行う場合には、住宅市街地総合整備事業により、建設費の一部を助成する制度の活用



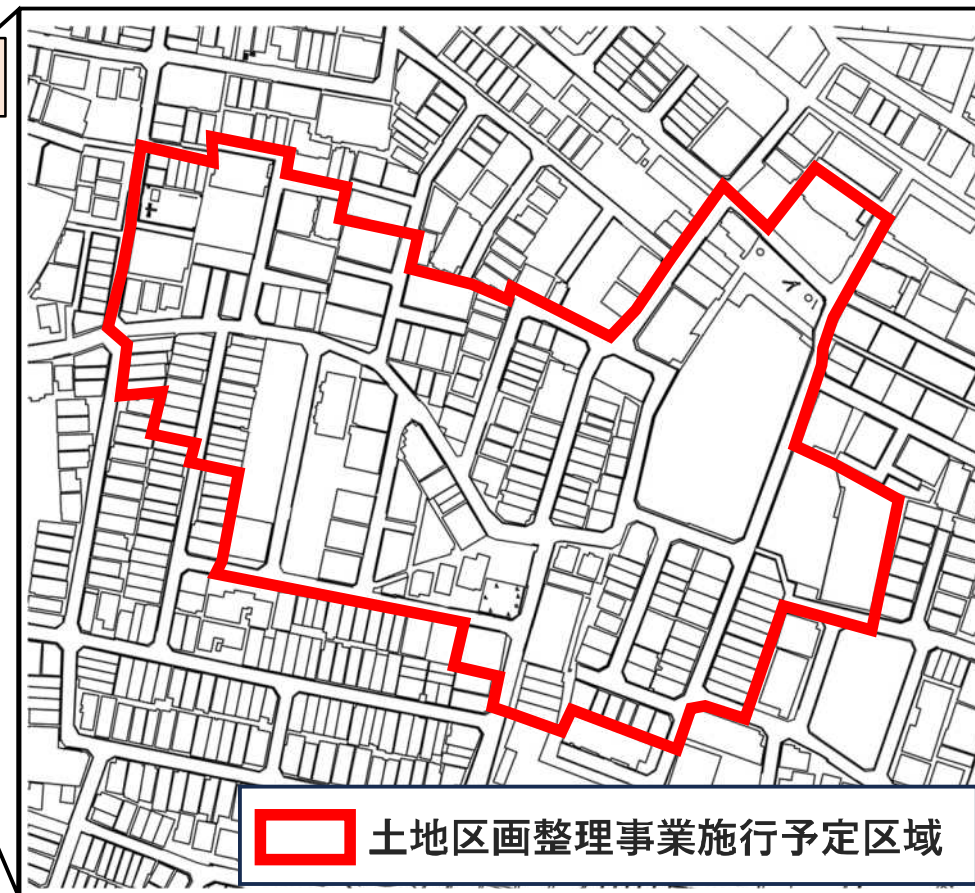
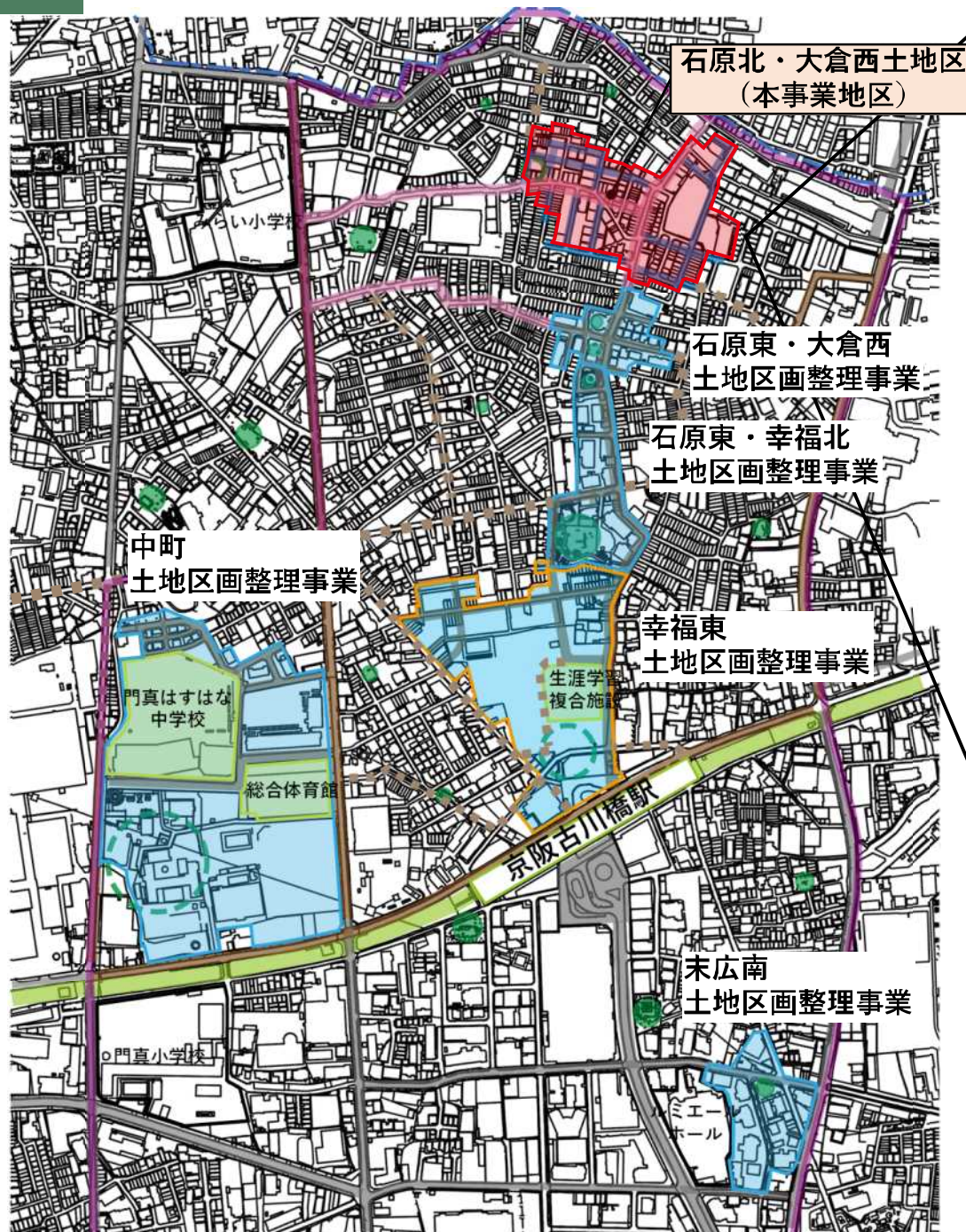
事業手法について（施行地区の設定）

【施行地区設定の考え方】

- ・まちづくり基本構想及び密集市街地の解消目標に即して、**事業効果が最大限かつ効率的**に実現できる区域を設定
- ・地区特性、事業期間、事業収支及び**地権者の合意形成の熟度**を考慮した区域を適切に設定

※今後、個別相談会や個別ヒアリングにおいて、地権者皆様のご意見・ご要望により変更となる場合があります。

事業手法について（施行地区の設定）



【施行地区の概要】

- ・ 地区面積：約2.3ha
- ・ 土地・建物所有者数：約150人

事業手法について（土地利用方針）

【土地利用方針の考え方】

- ・ まちの**安全性の向上**や**居住環境の改善**を目指す
- ・ 周辺まちづくりとの**連携・連続性**を確保
- ・ **延焼クラスターを分断**する道路配置・幅員を計画
- ・ 多様な活動が展開される**魅力的な公園**を計画
- ・ 地権者の**意向を十分把握**し、**将来の建物形態等を想定**した宅地規模・配置を検討

※今後、個別相談会や個別ヒアリングにおいて、地権者皆様のご意見・ご要望により変更となる場合があります。

事業手法について（土地利用方針（案））

戸建て住宅の
建替えゾーン

公園・緑地の整備

共同住宅等の
建替えゾーン

生活道路の整備
（幅員：4.7m）

優先主要生活道路の整備
（幅員：6.7m）

事業手法について（公共施設用地の先行取得制度）

【公共施設用地の先行取得について】

本地区の土地区画整理事業においては、道路拡幅や新たな公園整備をするための**公共用地を減歩負担**のみで生み出すことが困難であることから、施行地区内において、**本市が公共施設の用地に充当すべき土地を取得**し、これを当該公共施設用地に充てることとしております。

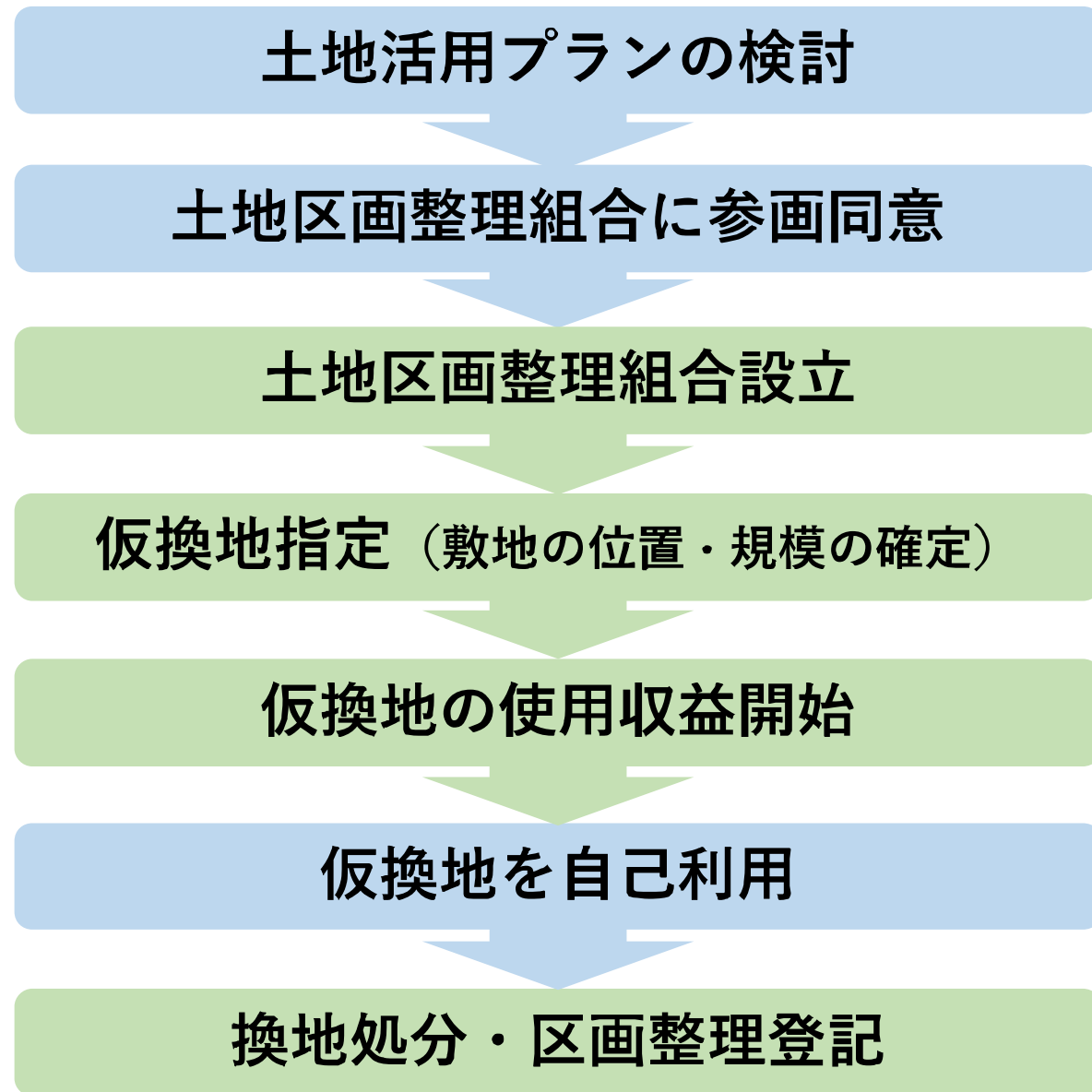
土地区画整理事業に参画せず地区外へ移転を希望される**地権者用地を先行的に買収させていただきます（※）**ので、ご協力をお願いいたします。

※UR都市機構が地権者用地を取得することも可能です

4. 事業の参画方法について

事業の参画方法について（事業の参画方法フロー図）

【施行地区内に**土地のみを所有**し、**土地活用を希望**される場合】



役割	地権者	土地区画整理組合
----	-----	----------

事業の参画方法について（事業の参画方法フロー図）

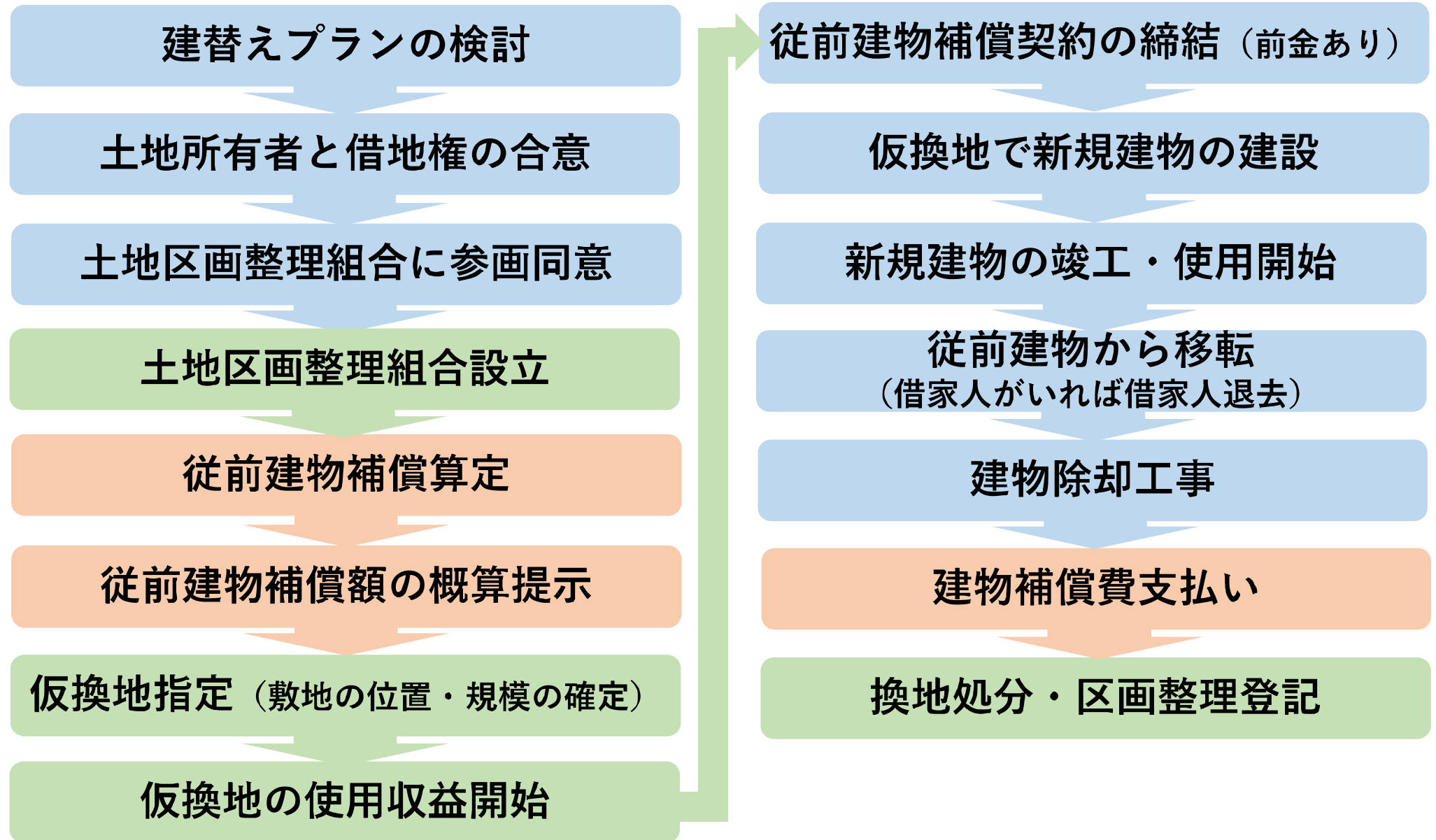
【施行地区内に**土地のみを所有**し、**土地売却**を希望される場合】



役割	地権者	門真市（又はUR）
----	-----	-----------

事業の参画方法について（事業の参画方法フロー図）

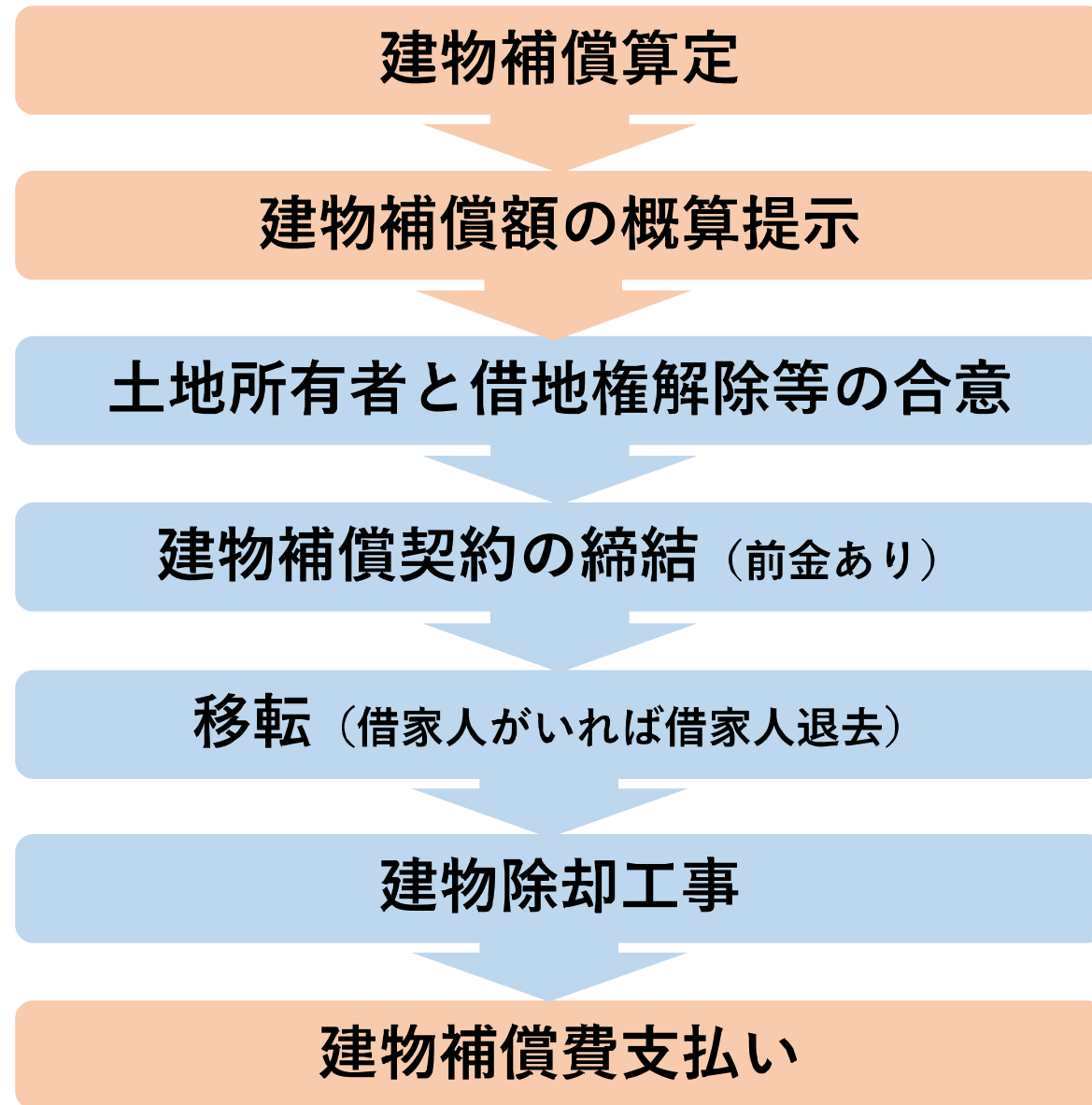
【施行地区内に**建物のみを所有**し、**地区内で建替え**を希望される場合】



役割	地権者	土地区画整理組合	門真市
----	-----	----------	-----

事業の参画方法について（事業の参画方法フロー図）

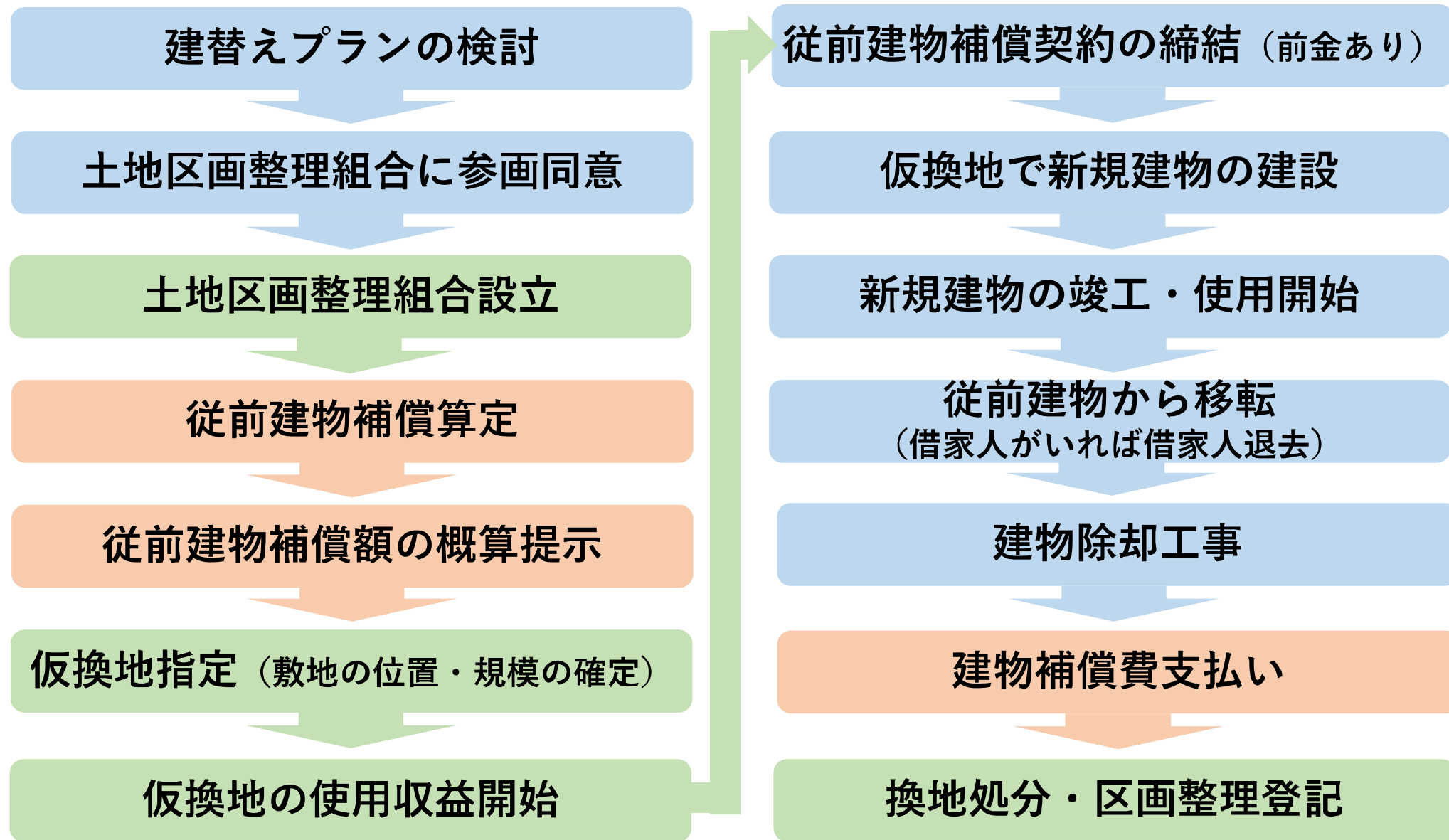
【施行地区内に**建物のみを所有**し、**地区外に転出**を希望される場合】



役割	地権者	門真市
----	-----	-----

事業の参画方法について（事業の参画方法フロー図）

【施行地区内に**土地・建物**を所有し、**地区内で移転・建替え**を希望される場合】



役割	地権者	土地区画整理組合	門真市
----	-----	----------	-----

事業の参画方法について（事業の参画方法フロー図）

【施行地区内に**土地・建物**を所有し、**地区外に移転**を希望される場合】

建物補償算定・用地測量・土地鑑定

建物補償額・土地評価額の概算提示

建物補償契約の締結（前金あり）
土地売買契約の締結

移転（借家人がいれば借家人退去）

建物除却工事

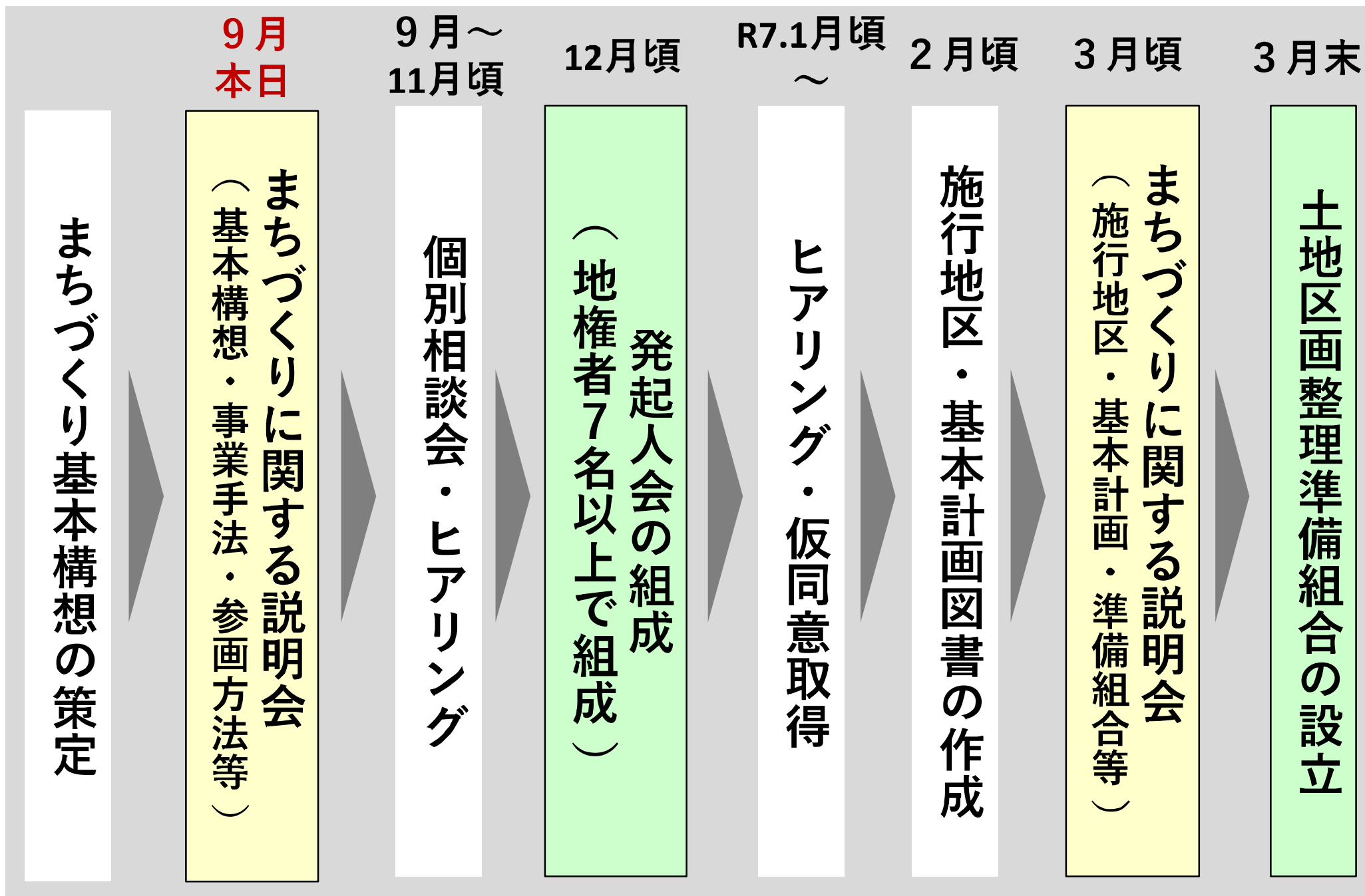
土地の引渡し・移転登記

建物補償費・土地代金支払い

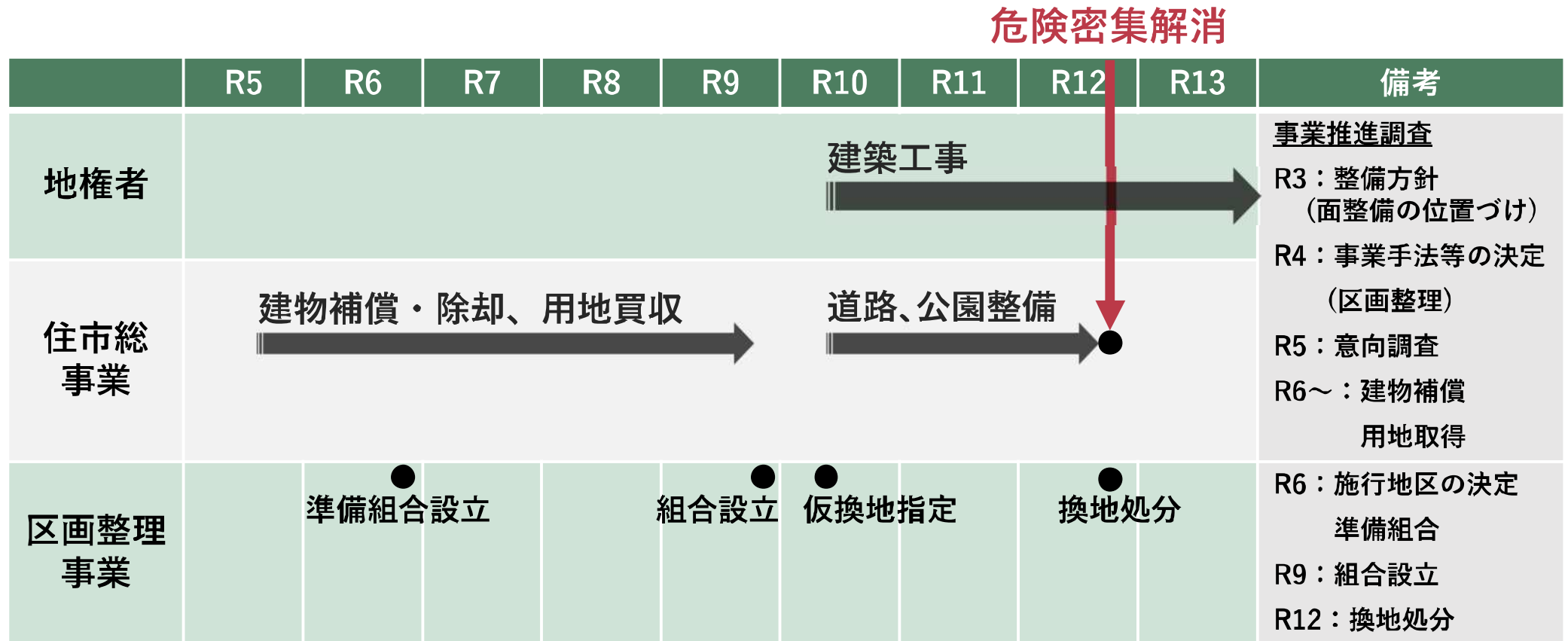
役割	地権者	門真市（又はUR）
----	-----	-----------

5. 今後のスケジュールについて

今後のスケジュールについて（令和6年度）



今後のスケジュールについて（全体）



権利者の皆様

まちづくり事業を行っていく上では、市役所と地権者様とが関わりを持ち、皆様が感じている課題や要望等を確実に把握することが重要であると考えております。

今後も、個別相談会や個別ヒアリングなどを通じて合意形成を図ってまいりますので、ご理解・ご協力のほどよろしくお願いします。

門 真 市

6. 質疑応答